DALLE REGIONI

Campania, Urbanistica: il Consiglio ha approvato il disegno di legge sulla semplificazione edilizia e rigenerazione urbana

di **Redazione** · 4 agosto 2022, 19:47

Il Consiglio Regionale della Campania, presieduto da **Gennaro Oliviero**, ha approvato, con 29 voti favorevoli, 4 contrari, 10 astenuti, il "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", proposto dalla Giunta regionale su iniziativa dell'assessore regionale all'urbanistica **Bruno Discepolo**.

Hanno votato a favore i gruppi della maggioranza, hanno votato contro il Movimento 5 Stelle e la consigliera **Maria Muscarà** (gruppo misto); si sono astenuti i gruppi di "Insieme per il Futuro" e del centrodestra.

"Il disegno di legge è diretto ad introdurre in Regione Campania disposizioni di semplificazione amministrativa in materia edilizia e una disciplina stabile orientata a ridurre il consumo del suolo, promuovendo interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in luogo di creazione di nuovo edificato. Sono convinto che il lavoro fatto porterà beneficio al territorio campano" – ha affermato il Presidente della IV Commissione consiliare permanente (Urbanistica, Lavori pubblici, Trasporti), **Luca Cascone** (De Luca Presidente), introducendo il disegno di legge in Consiglio regionale.

"Il disegno di legge aprirà le porte ad un vero e proprio far west edilizio – ha evidenziato il consigliere Vincenzo Ciampi (M5S) – in quanto, intervenendo in un quadro di pianificazione assente o superata, finirà col determinare una liberalizzazione selvaggia in materia edilizia e di dare libero sfogo al partito del cemento. Non a caso il disegno di legge è stato oggetto di critiche da Legambiente che ha denunciato l'attacco edilizio al territorio. Una riforma del genere manca in Campania da circa venti a anni e si pretende di approvarla subito e senza confronto. Tutto ciò

avviene in un momento in cui ci sono centinaia di cantieri già aperti grazie al superbonus che già stanno effettuando la riqualificazione urbanistica" ha continuato Ciampi che ha annunciato il voto contrario del Movimento 5 Stelle.

"Come Gruppo consiliare di "Insieme per il Futuro", pur comprendendo le ragioni che hanno condotto allo stralcio di alcune disposizioni che sarebbero però dovute – più correttamente – essere collocate nel Testo Unico e che invece oggi ci troviamo ad affrontare come un provvedimento a se stante, ci siamo fin da subito battuti affinché rigenerazione urbana non divenisse sinonimo di nuova costruzione incontrollata, in un contesto, peraltro, che vede le nostre città soggette negli ultimi anni a un costante calo demografico" – ha sottolineato la capogruppo **Valeria Ciarambino,** che ha aggiunto: "abbiamo deciso di concentrare la nostra azione in Commissione sui seguenti principi, che consideriamo di buon senso e di ragionevolezza: se si è beneficiato del "vecchio" Piano Casa non si può ricorrere ai nuovi aumenti volumetrici previsti dalla nuova normativa per chi non ha beneficiato finora del Piano Casa, l'accesso agli incrementi volumetrici deve essere possibile solo una volta; l'incremento delle volumetrie non deve andare a scapito della qualità dei servizi offerti e degli standard urbanistici, che rappresentano un bene per tutta la cittadinanza".

"Continuiamo a nutrire dubbi sulla tenuta costituzionale di una norma, e mi riferisco sempre all'articolo 4 del disegno di legge, che potrebbe apparire come una ulteriore proroga "sotto mentite spoglie" delle disposizioni del Piano Casa – ha aggiunto la Vice presidente Ciarambino -, tutto ciò in assenza dell'approvazione del Piano Paesaggistico regionale, che pure era stata ritenuta dal Mibac una precondizione essenziale per la stabilizzazione della normativa in materia di rigenerazione urbana; così come non si può ignorare che ancora troppi Comuni non dispongono, ad oggi, di una pianificazione urbanistica aggiornata, circostanza che potrebbe rendere un po' troppo ardite alcune delle disposizioni di semplificazione edilizia contenute nella norma come proposte dalla Giunta". Per questi motivi, Insieme per il Futuro ha annunciato il proprio voto di astensione.

"Sulla questione dei sottotetti resta il problema che, nella norma fosse specificato che l'altezza media possa essere di due metri e dieci – ha sottolineato il consigliere della Lega **Severino Nappi**– ; inoltre, sul problema dell'abusivismo di necessità, è questo il momento di affrontarlo sciogliendo il corto circuito normativo per il quale solo in Campania ci sono situazioni insanabili e si trovano di fronte alla roulette degli abbattimenti. Dalla Campania possiamo dare un segnale netto su questo importante con una norma equilibrata per porre fine alle problematiche connesse all'abusivismo di necessità in Campania".

“Con questo disegno di legge, nelle more della pianificazione urbanistica, si concedono deroghe anche per i territori che oggi sono in attesa di pianificazione paesaggistica provocando un ulteriore danno al nostro territorio che verrebbe interessato da ulteriori aumenti volumetrici – ha rimarcato la consigliera **Maria Muscarà** –che ha aggiunto: “la Corte Costituzionale ha riconosciuto le ragioni delle associazioni ambientaliste contro leggi simili della Calabria, della Sardegna e del Piemonte, quindi occorre chiedersi a chi giova questa legge ma lo scopriremo nel tempo della sua vigenza”.

“Questo disegno di legge rilancerà l’edilizia regionale proteggendo lo stesso territorio – ha evidenziato **Pasquale Di Fenza** (Moderati) – che ha aggiunto: “inoltre non ci stiamo al fatto che la Lega voglia passare per difensore del territorio mentre questo disegno di legge sarebbe l’apriporta degli abusi edilizi, ciò non è, anzi questa legge sarà una grande opportunità per il territorio”.

“Nel disegno di legge ci saremmo aspettati più coraggio sui temi dei sottotetti e dell’abusivismo di necessità sui quali il centrodestra aveva presentato le proprie proposte pe andare incontro alle esigenze dei cittadini”– ha detto il capogruppo della Lega **Gianpiero Zinzi.**

“La gran parte delle Regioni si sono già dotate di queste leggi che incidono su materie di legislazione concorrente in materia urbanistica – ha spiegato l’assessore regionale all’urbanistica **Bruno Discepolo** – ; per quanto riguarda il piano paesaggistico, la settimana scorsa abbiamo avuto l’ultimo tavolo tecnico con il Ministero dei beni culturali, esso non è stato ancora approvato ma nelle more vigono quindici piani paesistici quindi i territori non ne sono sprovvisti. Inoltre, per quanto riguarda i sottotetti – ha proseguito Discepolo – non abbiamo ritenuto introdurli in questo disegno di legge, rinviandoli alla legge urbanistica generale e definendoli “locali tecnici”, ma per quanto riguarda la problematica dell’altezza, sentenze hanno stabilito che essa è definita con norme dello Stato ; anche sul tema dell’abusivismo di necessità e dei condoni, che ha visto il Presidente De Luca in prima linea per difendere i cittadini vittime delle pastoie burocratiche, la competenza è dello Stato”.

“Stiamo intervenendo su una materia che è già parte della vigente legge urbanistica della Regione Campania perché i tempi per l’approvazione di una nuova legge urbanistica sono lunghi in quanto va effettuata la necessaria condivisione ed ascolto dei soggetti coinvolti – ha spiegato il Presidente della Giunta regionale **Vincenzo De Luca – ;** questo disegno di legge persegue innanzitutto la tutela ambientale rispetto alla consumazione di altro suolo agricolo e delle aree agricole, cercando di lavorare sull’edificato; l’incentivo all’imprenditoria che è fondamentale per sostenere l’economia soprattutto in una fase in cui rischiamo un ulteriore divaricazione tra nord e sud; per migliorare l’edificato esistente per il rischio sismico; la realizzazione di nuove tecnologie di risparmio

energetico; la rimozione delle barriere architettoniche. I Comuni possono decidere di non applicare le opportunità previste da questo disegno di legge che comunque non è applicabile nelle aree a rischio sismico e in altre aree critiche. Con questa legge partiamo con la trasformazione urbana e con l'economia che essa genera. Inoltre, a settembre, presenteremo un piano per la valorizzazione dei Parchi regionali, in particolare a Pianura e nell'area est di Napoli intendiamo realizzare un parco urbano, a conferma di una politica che vuole valorizzare l'ambiente. Anche per quanto riguarda la realizzazione di una presunta torre nell'area di Gianturco, c'è stata una simulazione dei tecnici delle ferrovie, una discussione sul nulla – ha spiegato De Luca -; questa ipotesi di trasformazione urbana è stata presentata da anni con l'obiettivo di realizzare un unico complesso per concentrare tutti gli uffici regionali e per risparmiare 15 milioni di euro di fitti passivi che oggi vengono spesi. Sarebbe la novità più rilevante di riqualificazione urbanistica per Napoli perché assorbirebbe il traffico in entrata nella città, in un'area raggiungibile via ferro e via gomma, quella davanti all'hotel Ramada, con la realizzazione dell'hub trasportistico della Regione Campania".

"Su questo tema occorre avviare un dibattito specifico in Consiglio regionale perché sono decisioni di programmazione che competono al Consiglio regionale" – ha detto il Capo dell'opposizione di centrodestra **Stefano Caldoro**.

Cosa prevede il disegno di legge:

Semplificazione edilizia:

la riqualificazione energetica, ecobonus 110%, la riduzione del rischio sismico, sismabonus 110%, e tutti gli interventi trainanti e trainati che beneficiano del superbonus del 110%, che possono anche riguardare parti strutturali e prospetti degli edifici, sono equiparati agli interventi di manutenzione straordinaria e attuabili con lo specifico modulo di comunicazione inizio lavori asseverata superbonus (CILAS) con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volumetria; individua ulteriori ipotesi di edilizia libera, di interventi sottoposti a comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) e segnalazione di inizio attività (SCIA);

Per l'edilizia libera, si richiamano, tra gli altri: le recinzioni in legno o metallo e i cancelli di ingresso; il recupero e il risanamento delle aree libere attraverso opere di rinaturalizzazione anche mediante movimenti di terra; il mutamento della destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante, senza opere, al di fuori delle zone A; l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A.

Per la CILA, si riportano: le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino anche interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità, le opere pertinenziali, non rientranti tra gli interventi “rilevanti” nei riguardi della pubblica incolumità, i muri di cinta; i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica; le serre, le serre agro voltaiche e in genere impianti agro voltaici stabilmente infissi al suolo, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola; le opere di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi di qualsiasi consistenza; le modifiche della destinazione d’uso, non urbanisticamente rilevanti, con opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

L’utilizzo della SCIA è esteso a: opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell’edificio; impianti e aree destinate ad attività sportive anche con coperture rimovibili senza creazione di nuova volumetria; piscine interrate, con solo fini ludici, di dimensione massima di 24 mq e una profondità massima di 1,50 m, in aree pertinenziali degli edifici residenziali; parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire:

– le modifiche della destinazione d’uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere;

– gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti in cui non sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente o sono previsti incrementi di volumetria, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché nelle zone omogenee A e in zone assimilabili in base allo strumento urbanistico comunale, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.

Rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica:

il provvedimento persegue l’obiettivo della riduzione del consumo del suolo e introduce una specifica disciplina sulla rigenerazione urbana quale contenuto della pianificazione urbanistica, operando un’integrazione della vigente normativa regionale sul governo del territorio, la legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 (Norme sul governo del territorio). A tal fine, la normativa regionale individua le azioni prioritarie cui la pianificazione urbanistica deve tendere per promuovere i processi di sviluppo sostenibile del territorio, mentre lo strumento urbanistico comunale stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e

ambito di intervento, disciplinando le diverse forme di premialità, volumetrica o di superficie – fino al massimo del 20 per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia, e fino al 35 per cento per interventi di demolizione e ricostruzione -, la riduzione degli oneri concessori, e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione, anche attraverso l'utilizzo dei concorsi di progettazione di cui alla legge regionale 11 novembre 2019, n. 19 (Legge per la promozione della qualità dell'architettura). I comuni, in sede di redazione del Piano strutturale, individuano le aree nelle quali non è possibile applicare gli incentivi.

I Comuni, inoltre, individuano nello strumento urbanistico comunale gli edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione da delocalizzare e le aree di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi – urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del D.M. 1444/68, con incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento, che può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi.

Sempre al fine di semplificare la realizzazione degli interventi si introduce una nuova ipotesi di piano urbanistico attuativo (PUA) che non costituisce variante allo strumento urbanistico generale: gli interventi di rigenerazione urbana che comportano la diversa configurazione dei lotti e lo spostamento di funzioni tra gli stessi lotti.

Interventi edilizi di rigenerazione urbana:

Il disegno di legge disciplina gli interventi edilizi di rigenerazione urbana, con previsione di incentivi volumetrici, sempre del 20 e 35 per cento, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali rispetto alle indicazioni dell'articolo 3 e, quindi, indipendentemente da quanto indicato dal comune nelle sue previsioni locali, fatta salva l'individuazione, con delibere di Consiglio comunale, di aree ed edifici dove non sono consentiti gli interventi.

In tale ipotesi, al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, sono consentiti in ragione della loro natura, interventi di: riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione; recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione; adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza; miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione

urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità, e incentivano la partecipazione della cittadinanza.

Si indicano quali condizioni da rispettare a pena di decadenza dai benefici, da attestare a cura del direttore dei lavori:

1. a) garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore o pari ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi la valutazione dell'immobile;

1. b) prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata e spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard;

1. c) prevedere progetti di miglioramento degli edifici che devono conseguire un significativo miglioramento sismico.

Una particolare disciplina è prevista per immobili dismessi, con interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso compatibile o complementare, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia residenziale sociale in vendita o locazione, ovvero con volumetria aggiuntiva non superiore al 20 per cento per interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi, per edilizia residenziale e non residenziale.

Articolo pubblicato su Istituzioni24: https://www.istituzioni24.it/2022/08/04/campania-urbanistica-il-consiglio-ha-approvato-il-disegno-di-legge-sulla-semplificazione-edilizia-e-rigenerazione-urbana/

© 2026 Istituzioni24